Annexe 1 : modèle de bail, régime spécifique pour réfugiés ukrainiens

ENTRE

La/le(s) soussigné(e)(s) :

*(Si personne(s) physique(s) : biffer les mentions inutiles.)*

Monsieur : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
né le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec numéro du Registre national : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
  
et/ou Madame : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
né le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec numéro du Registre national : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

qui (co)habitent à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
qui déclarent être mariés / ne pas être mariés / avoir fait une déclaration de cohabitation légale / cohabiter de fait (*biffer les mentions inutiles*).

*(Si personne morale : biffer les mentions inutiles.)*

nom de la personne morale : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
inscrite dans la Banque-carrefour des Entreprises sous le numéro : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec siège social à :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
ici dûment représenté par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
en fonction de : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ci-après appelé « le bailleur »

ET

*(Si personne(s) physique(s) : biffer les mentions inutiles.)*

Monsieur : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
né le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec numéro du Registre national : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
   
et/ou Madame : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
né le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec numéro du Registre national : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

qui (co)habitent à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
qui déclarent être mariés / ne pas être mariés / avoir fait une déclaration de cohabitation légale / cohabiter de fait (*biffer les mentions inutiles*).

ci-après appelé « le locataire »

DISPOSITION GÉNÉRALE

Ce bail est conclu avec une personne temporairement déplacée d'Ukraine (réfugié ukrainien) et relève du régime spécifique de location, tel qu'établi par le Gouvernement flamand sur la base de l'article 5 du décret du 18 mars 2022 portant règlement du logement de familles ou de personnes seules qui sont sans-abri ou risquent de l’être en raison de la guerre en Ukraine (article 6 de la décision du Gouvernement flamand du 18 mars 2022 portant règlement du logement temporaire de familles ou de personnes seules qui sont sans-abri ou risquent de l’être en raison de la guerre en Ukraine).

Article 1. OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au locataire, un logement/appartement/studio/chambre *(biffer les mentions inutiles)*, ci-après appelé « le bien » sis : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
et qu'il est décrit comme suit : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

À l'usage d'un ou plusieurs espaces ou équipements, les règles suivantes sont d'application :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Le bien répond aux exigences minimales de qualité de logement telles que définies à l'article 8 de la décision du Gouvernement flamand du 18 mars 2022 (la propriété ne présente pas de défauts graves en matière de sécurité incendie, explosion, électrocution, empoisonnement au CO, humidité, stabilité ou accessibilité, indiqué dans le rapport technique).

Le bailleur déclare que le bien n'est pas repris dans l'inventaire des habitations inadéquates et inhabitables et qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de remise en état de quelque nature que ce soit.

Article 2. DURÉE DU BAIL

Le contrat de location est conclu pour une durée de \_\_\_\_\_\_\_\_ mois (*la durée est d'au moins trois mois et est sinon librement déterminée entre les parties*) commençant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et se terminant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sous réserve d'un préavis par l'une des parties par lettre recommandée délivrée au moins deux mois avant la date d'expiration.

a. CONDITIONS DE RÉSILIATION DU LOCATAIRE

Le locataire peut à tout moment résilier le contrat de location sans justification, sans préavis et sans indemnité de préavis. Le bail sera résilié le troisième jour ouvrable suivant le jour de la notification de la résiliation.

b. CONDITIONS DE RÉSILIATION DU BAILLEUR   
Le bailleur peut à tout moment résilier le bail sans justification, sans indemnité de préavis et avec un préavis de sept jours. Le délai de préavis commence le troisième jour ouvrable suivant le jour de la notification de la résiliation.

Article 3. AFFECTATION :

Le bien est destiné à l'habitation par le locataire.

Le locataire ne peut pas changer l'affectation du bien et ne peut exercer aucune activité commerciale dans le bien.

Article 4. TRANSFERT DU BAIL ET SOUS-LOCATION

Le locataire ne peut pas transférer son bail.

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien.

Article 5. LOYER

Le loyer est de \_\_\_\_\_\_\_\_ euros par mois, les frais et les charges inclus/non-inclus (*biffer la mention inutile*).

Le loyer sera payé par le locataire avant le \_\_\_\_ du mois concerné sur le compte numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ du bailleur ou payé en espèces au bailleur contre quittance.

Article 6. INDEXATION  
Le loyer est adapté une fois par an à la date anniversaire de son entrée en vigueur au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice santé selon les dispositions de l'article 34 du décret flamand sur la location d’habitations.  
Le loyer ajusté ne peut excéder le montant obtenu en appliquant la formule suivante :  
loyer de base x nouvel indice

indice initial :  
Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 5.  
Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.  
L'indice initial est l'indice-santé du mois précédant le mois d'entrée en vigueur du bail.  
L'adaptation doit être demandée expressément par l'intéressé. Une demande tardive a un effet rétroactif de maximum trois mois.

Article 7. CHARGES ET FRAIS

*(Ne pas inclure ou rayer lorsque les frais et charges sont inclus dans le loyer*)

Le précompte immobilier du bien loué ne peut pas être mis à charge du locataire.

La consommation en eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone, internet etc., de même que la location des compteurs et des appareils est à charge du locataire.

Les relevés des compteurs seront faits au début du bail et à sa fin.

Le locataire paye au bailleur une contribution pour les frais et charges encourus par le bailleur pour le compte du locataire. Ces frais comprennent : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Les frais sont facturés comme suit :   
*(biffer la mention inutile. Seulement une option autorisée.)*    
*A. Forfait*  
Un montant forfaitaire de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros par mois est fixé pour la prise en charge des frais et charges, payable en même temps que le loyer.  
Chaque partie peut à tout moment demander au juge de paix de réviser le montant forfaitaire ou de le convertir en frais et charges réels.  
*B. Frais et charges réels*  
Une avance mensuelle de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros pour les frais et charges est à payer en même temps que le loyer.  
Chaque année, le bailleur remet au locataire un état des frais et charges réels, précisant les postes de compte et la clé de répartition utilisée. À la suite du décompte annuel, le bailleur détermine le solde en faveur ou en défaveur du locataire, ainsi que le nouveau montant de l'avance mensuelle en fonction de l'évolution réelle des dépenses.

Article 8. GARANTIE LOCATIVE

*(biffer la mention inutile. Seulement une option autorisée.)*

A. Les parties conviennent que le locataire ne paiera pas de garantie locative au bailleur.

B. Les parties conviennent que le locataire fournira une garantie locative de ............ (*maximum trois mois*) mois de loyer vis-à-vis du bailleur.

Le locataire fournit au bailleur la preuve que la garantie locative a été constituée avant l'entrée en vigueur du bail avec le formulaire type, établi par le Gouvernement flamand.

Le locataire a le choix entre les types de garantie locative suivantes, définis à l'article 37 du décret flamand sur la location d’habitations.

* Soit la garantie locative est placée sur un compte individualisé au nom du locataire auprès d'un organisme financier. Les intérêts gagnés seront capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert un droit de gage sur les avoirs en compte bancaire pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire. Le compte bancaire, qu'il soit en principal ou en intérêts, ne peut être utilisé qu'au profit de l'une des parties, sous réserve de la présentation soit d'une convention écrite, établie au plus tôt à la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.
* Soit la garantie locative est assurée au moyen d'un dépôt de garantie auprès d'une institution financière au nom du locataire. Les intérêts gagnés seront capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert un droit de gage sur les avoirs en dépôt de garantie pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire. Le dépôt en garantie, qu'il soit en principal ou en intérêts, ne peut être utilisé qu'au profit de l'une des parties, sous réserve de la présentation soit d'une convention écrite, établie au plus tôt à la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.
* Soit la garantie locative est fournie par une garantie bancaire suite à un contrat type entre un OCMW/CPAS et une institution financière. L'OCMW/CPAS s'adresse à cette fin à l'institution financière qui accorde la garantie au profit du bailleur. La garantie bancaire, qu'il soit en principal ou en intérêts, ne peut être utilisé qu'au profit de l'une des parties, sous réserve de la présentation soit d'une convention écrite, établie au plus tôt à la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.
* Avec l’accord du bailleur, la garantie peut également être fournie par un porte-fort d’une personne physique ou morale.

(S*i avec l'accord du bailleur, il est opté pour un porte-fort*) Le bailleur accepte que la garantie locative soit constituée par porte-fort de \_\_\_\_\_\_\_\_ (personne physique ou morale). Le garant se porte garant au maximum pour le montant indexé indiqué au premier alinéa. Le porte-fort porte sur toutes les obligations découlant du bail. Les obligations du garant restent en vigueur après renouvellement du contrat et après transformation en contrat pour une durée de neuf ans.

(*S'il s'agit d'un porte-fort gratuit au sens de l'article 2043bis ancien Code civil, le porte-fort doit être inclus dans un contrat séparé*.)

Si la garantie locative est remise au bailleur et il ne la place pas sur le compte individualisé au nom du locataire, il est tenu de verser au locataire des intérêts au taux d'intérêt moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir du moment où le locataire a remis la garantie. Les intérêts seront capitalisés. Le locataire a également le droit d'informer le bailleur que ces sommes, notamment la garantie majorée des intérêts capitalisés, seront considérées par lui comme un loyer. Le locataire est alors tenu de verser la même somme sur un compte individualisé à son nom.

Le droit du bailleur de libérer la garantie locative en sa faveur s'éteint un an après la résiliation du bail.

Article 9. ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est établi avant la mise en service ou au plus tard dans le mois suivant le début du bail. Il est joint au bail.  
Le locataire et le bailleur dressent ensemble l'état des lieux. L'état de lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.  
À défaut d'accord, le juge peut désigner un expert pour dresser un état des lieux et déterminera qui prend en charge les frais d'expertise.  
L'état des lieux est joint au bail et doit être enregistré.  
Le locataire et le bailleur établiront également conjointement un état des lieux en fin de bail. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.  
À défaut d'accord, le juge peut désigner un expert pour dresser un état des lieux et déterminera qui prend en charge les frais d'expertise.

Le locataire est tenu de restituer le bien loué à la fin du contrat de location dans le même état qu'au début de la location, compte tenu des dommages causés par force majeure et vieillesse résultant d'un usage normal et des réparations pour lesquelles le bailleur est responsable.  
Sauf accord contraire des parties, l'état des lieux de sortie sera dressé le dernier jour du bail, qui coïncide avec le dégagement du bien loué.  
Les parties conviennent que les relevés des compteurs des services publics ne seront pas pris avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.  
Les parties conviennent que la remise des clefs, sous quelque forme que ce soit, et l'établissement de l'état des lieux de sortie ne peuvent constituer de décharge partielle ou totale. Le bailleur ne peut donner quittance que si le locataire a montré que toutes les obligations découlant du bail (loyers, charges, remises en état, etc.) ont été respectées.

Article 10. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à la charge du bailleur conformément au Décret flamand sur la location d'habitations. Le locataire informe immédiatement le bailleur par courrier ou par courriel de tout dommage dont la réparation est à la charge du bailleur.

Le locataire s'engage à entretenir correctement le bien loué et à le restituer en fin de bail dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, hormis force majeure ou vieillesse. Le locataire s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à la charge du locataire conformément au Décret flamand sur la location d'habitations. Il effectuera également les autres réparations si elles sont causées par sa propre faute.

Article 11. ASSURANCES

Le locataire s'engage à assurer sa responsabilité locative vis-à-vis du bailleur pour la valeur totale du bien loué pendant toute la durée du bail.

À la demande du bailleur, il fournira la preuve de l'assurance, ainsi que du paiement de la dernière prime due.

L'obligation d'assurance du locataire peut également être remplie par une clause de renonciation à recours dans le contrat d'assurance du bailleur.

Le bailleur assure quant à lui le bien contre l'incendie et les risques annexes (dommages consécutifs), l'explosion, la tempête, les dégâts des eaux et la foudre. Il souscrit également une assurance responsabilité civile et une assurance contre les recours des tiers.

Article 12. MODIFICATIONS AU BIEN LOUÉ

Le locataire ne peut apporter aucune modification inamovible au bien loué sans l'autorisation écrite préalable du bailleur.

Si le locataire modifie le bien sans en avoir obtenu l'autorisation, le bailleur pourra accepter le bien dans son nouvel état à la fin du bail, sans devoir aucune compensation au locataire. Le bailleur peut également exiger immédiatement du locataire qu'il remette le bien dans son état d'origine à ses propres frais.

*(biffer la mention inutile. Seulement une option autorisée.)*  
A. Si des modifications ont été apportées avec l'autorisation du bailleur, elles reviendront automatiquement au bailleur à la fin du bail. Il ne doit payer aucune compensation pour cela. Si les parties l'estiment nécessaire, le locataire doit s'engager à souscrire une assurance pour les travaux prévus. Si les travaux sont effectués par le locataire, celui-ci peut être amené à souscrire une assurance. Dans ce cas, le bailleur peut toujours demander la preuve de l'assurance qui couvre la responsabilité du locataire et du bailleur.  
B. Si des modifications ont été apportées avec l'autorisation du bailleur, elles seront reprises par le bailleur en fin de bail contre paiement des matériaux et travaux, compte tenu de l'âge et de l'état du bien.  
Si un dossier après intervention est requis pour les travaux, le locataire s'engage à assumer toutes les obligations et tous les frais et à en remettre une copie au bailleur une fois les travaux terminés.  
Si un dossier après intervention a déjà été établi pour le bien loué, le bailleur en remettra une copie au locataire à sa première demande.

Article 13. AFFICHAGE - VISITE

En fin de bail ou en cas de vente du bien loué, le locataire autorisera l'apposition d'affiches aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail ou en cas de vente, le locataire permettra la visite du bien loué par les candidats locataires ou les candidats acquéreurs, respectivement, deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, à déterminer en concertation.

Pendant toute la durée du bail, le propriétaire ou son représentant peut visiter le bien sur rendez-vous avec le locataire.

Article 14. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le bailleur déclare à ce jour avoir remis au locataire une copie du certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) du bien loué. Le certificat de performance énergétique a été établi par ............, en sa qualité de ............, le ............ (*date*) et indique un chiffre clé de ............ kWh/m² an.

Le certificat PEB a moins de dix ans à compter de la date de sa création. Le locataire reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

Article 15. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire renonce à tout recours contre le bailleur et ne fait valoir ses droits que contre l'autorité expropriante, sans pour autant diminuer l'indemnité du bailleur.

Article 16. LITIGES

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu, sont de la compétence exclusive du tribunal du lieu où se situe le bien loué. Les parties conviennent que le présent contrat est régi par le droit belge.

SIGNATURES

Fait en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ exemplaires à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_\_\_ .

Chaque partie certifie avoir reçu un exemplaire. Le dernier exemplaire est réservé à l'enregistrement.

Le bailleur, Le locataire,

*(Lu et approuvé)* *(Lu et approuvé)*